

平成19年度国土交通省PFIセミナー

国土交通省における PFIへの取り組み

平成20年1月24日

国土交通省総合政策局政策課

P F I とは

P F I 《Private Finance Initiative》

- 公共施設等の建設、維持管理、運営を民間の資金、経営能力及び技術能力を活用して行う方法
- P F I 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律：平成11年制定）の手続きにしたがって行われる公共施設等の整備等を行う方法

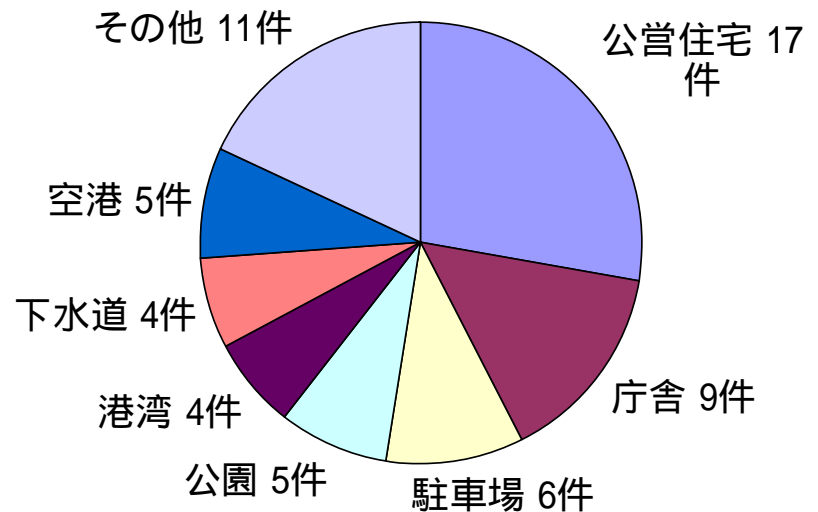
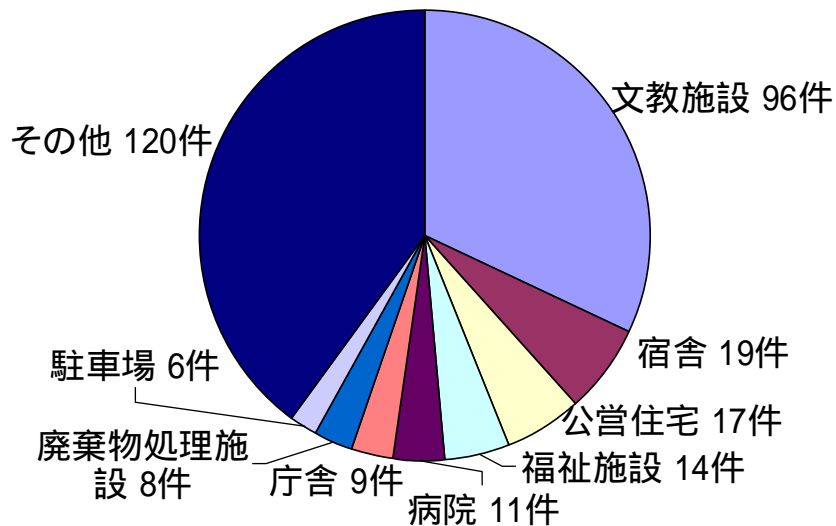
PFI実施件数と事例紹介

P F I 事業の実施件数

3

分野別実施件数 (H 1 9 年 1 0 月 3 0 日現在) (実施方針公表ベース)

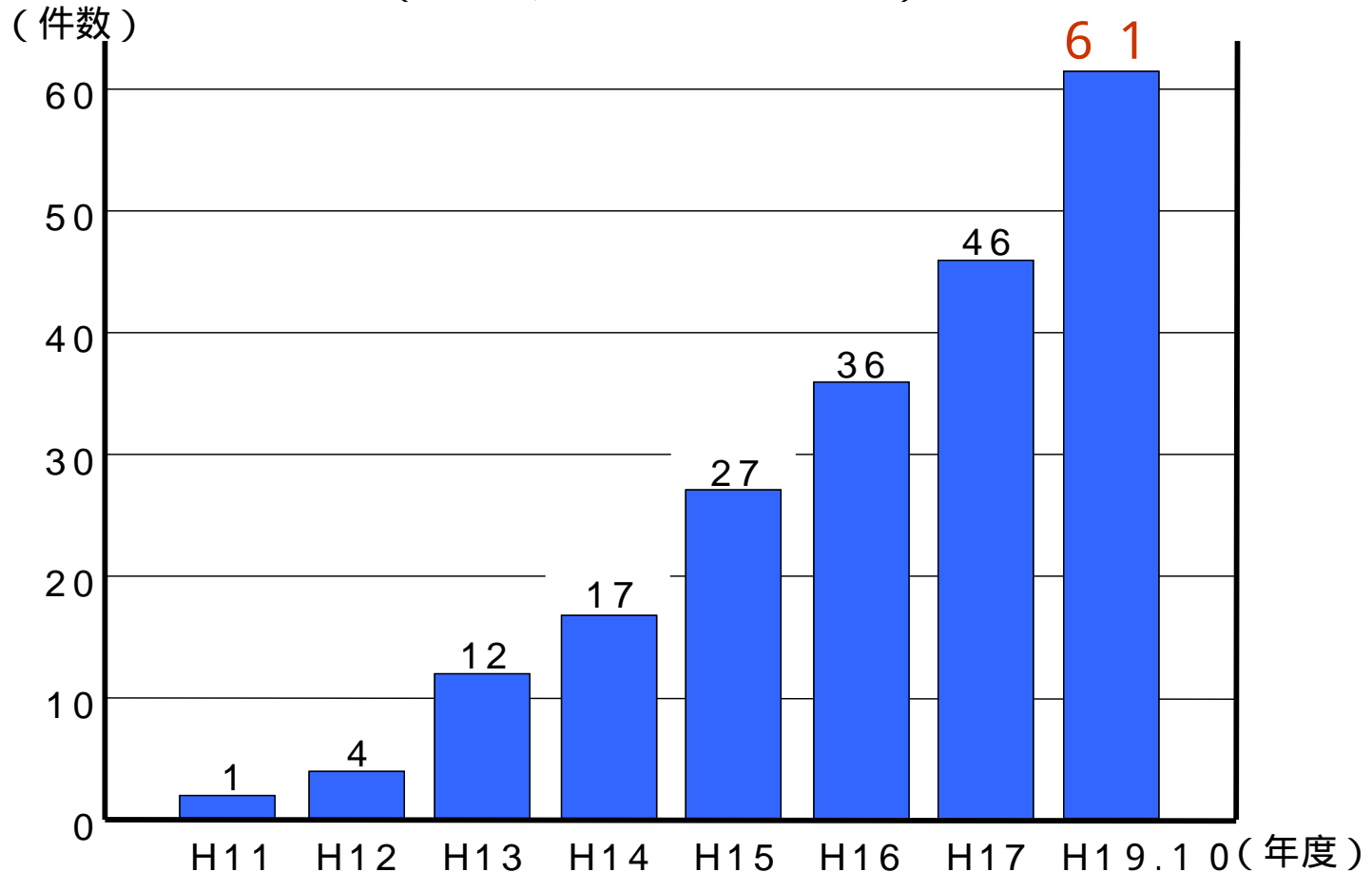
全事業 (全 3 0 0 件) 国土交通省所管 (全 6 1 件)



P F I 事業の推進状況

国土交通省所管 P F I 事業実施件数 (H19.10.30現在)

(累積値、実施方針公表ベース)



P F I 事業の実施例（官庁庁舎）

5

中央合同庁舎第7号館整備等事業

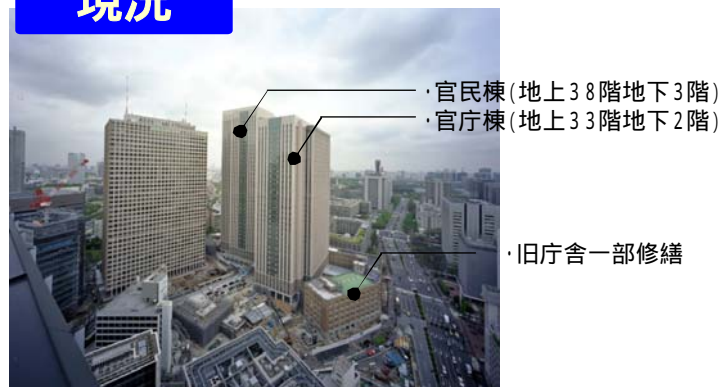
事業概要

目的	築70年以上を経た、文部科学省庁舎、会計検査院庁舎の経年劣化及び狭隘の解消、執務環境の改善、高齢者・障害者の円滑な利用等の新たなニーズ等への対応の他、土地の有効・高度利用等に向けた官庁施設整備をするとともに、効率的な維持・管理運営を図る。
事業箇所	東京都千代田区霞が関三丁目2番1～4号
施設概要	官庁棟 地上33階地下2階 官民棟 地上38階地下3階（うち官庁3～18階） 全体延床面積 約25万㎡
事業方式・類型	BTO方式
業務内容	中央合同庁舎第7号館の設計、監理、建設、維持管理・運営
事業者・事業費	霞が関7号館PFI株式会社・921億円

進捗状況（予定含）

平成14年6月	実施方針公表
平成15年6月	事業契約
平成17年1月	着工
平成19年9月	先行引き渡し
平成20年1月	供用開始
平成34年3月	事業終了

現況

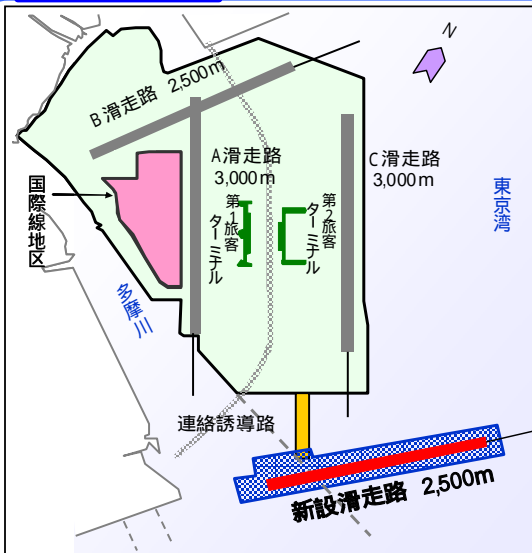


P F I 事業の実施例（空港関連施設）

東京国際(羽田)空港国際線地区再拡張事業

6

事業概要



	旅客ターミナルビル等 整備・運営事業	貨物ターミナル 整備・運営事業	エプロン等整備等事業
特別目的会社 (SPC)	東京国際空港 ターミナル(株) <代表企業: 日本空港ビルデング(株)>	東京国際エアカーゴ ターミナル(株) <代表企業: 三井物産(株)>	羽田空港国際線 エプロンPFI(株) <代表企業: 大成建設(株)>
施設概要	旅客ターミナルビル、駐車場等	貨物上屋、トラックヤード等	エプロン、構内道路等
業務概要	旅客ターミナルビル等の運営、 設計、施工監理、維持管理	貨物ターミナルの運営、 設計、施工監理、維持管理	エプロン等の設計、 施工、維持管理
事業方式	独立採算型 (国費は投入せず、SPCがP S F C (旅客取扱施設使用料) やテナント料収入等により施設整備費等を回収する。)		サービス購入型 (国が施設整備費等の対価を支払う。) 契約金額: ¥ 51,996,799.088.-
事業期間	約30年間		
事業者の 選定方式	公募型プロポーザル (基本的には、ターミナルの運営面を中心に評価、選定)		総合評価一般競争入札 (エプロン等の施設整備費 を重視して選定)

進捗状況(予定含)

- 平成17年 4月 実施方針公表
- 平成18年 3月 事業契約(エプロン)
- 平成18年 7月 事業契約(旅客・貨物)
- 平成19年 3月 エプロン事業着工
- 平成20年 5月 旅客ターミナルビル事業着工予定
- 平成21年 2月 貨物ターミナル事業着工予定
- 平成21年 9月 エプロン引き渡し予定
- 平成21年12月 エプロン供用開始予定
- 平成22年10月 旅客ターミナルビル供用開始予定
- 平成22年10月 貨物ターミナル供用開始予定
- 平成47年 3月 エプロン事業終了
- 平成50年 4月 旅客ターミナルビル事業終了
- 平成51年 1月 貨物ターミナル事業終了

提案時イメージ図



PFI事業の実施例（河川関連施設）

佐原広域交流拠点事業

位置図



PFI手法による主要な施設整備メニュー

● PFI方式整備対象範囲

整備主体・事業類型

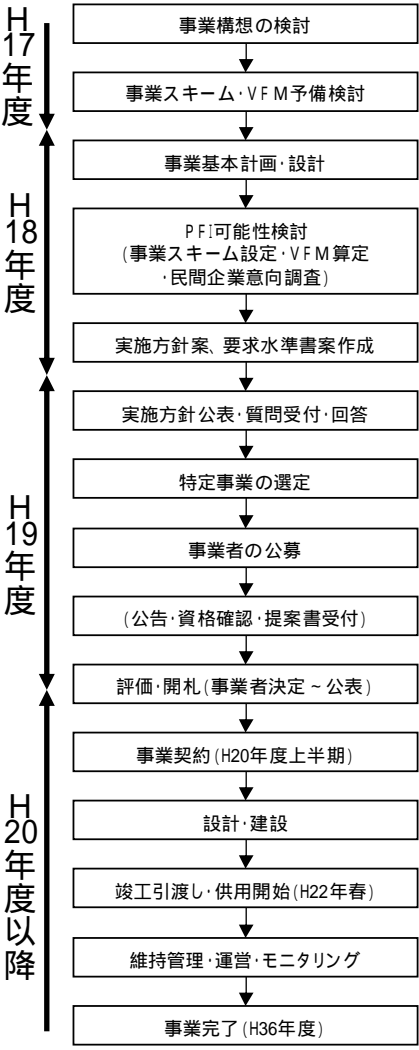
国 交 省 香 取 市	佐原河岸 (ボードウォーク等)
	利用ゾーン
	河川利用情報発信施設 水辺交流センター
	佐原河岸 (係留棧橋等)
	地域交流施設

PFIは、「サービス購入型・BTO方式」で実施予定

整備スキーム

	建設	管理・運営	事業期間終了後
地方公共団体 (香取市)	香取市が整備主体となる施設の建設を国交省に委託	香取市が管理主体となる施設に関しSPCと管理・運営に係る契約を締結	香取市が管理主体となる施設についてSPCより引き渡しを受け、管理・運営を実施
PFI事業者 (SPC)	施設の建設を国交省と契約施設の建設を実施	施設の管理・運営を国交省・香取市と契約し施設の管理・運営を実施	契約が終了後SPCは解散
国土交通省	香取市が整備主体となる施設の建設を香取市より受託 国交省・香取市が整備主体となる施設に関しSPCと建設に係る契約を締結	国交省が管理主体となる施設に関しSPCと管理・運営に係る契約を締結	国交省が管理主体となる施設についてSPCより引き渡しを受け、管理・運営を実施

スケジュール(案)



P F I 事業の実施例（公営住宅）

8

県営上安住宅整備事業

事業内容

県営住宅統廃合計画に基づく建替事業に際し、P F I方式を使って宅地造成、公営住宅建設及び余剰地活用（高齢者福祉施設、託児所、書籍店舗等）の整備・運営を一体的に進める。

事業主体　　： 広島県

事業方式　　： B T O

事業スケジュール

- H 1 4 . 3 : 実施方針の公表
- H 1 5 . 1 : 優先交渉権者等の決定
- H 1 5 . 1 0 : 基本協定の締結
- H 1 5 . 1 0 : 宅地造成工事着手
- H 1 5 . 1 0 : 県営住宅の設計着手
- H 1 6 . 6 : 県営住宅の建築工事着手
- H 1 7 . 1 0 : 供用開始



P F I 事業の実施例（都市公園、道の駅） 9

指宿地域交流施設整備等事業



- ・ B T O、サービス購入型
- ・ 地域交流施設の整備運営、都市公園・トイレ・情報施設の維持管理
- ・ 平成 1 6 年 1 0 月供用開始

P F I 事業の実施例（駐車場事業） 10

- 現在 6 件の P F I 事業において実施方針を策定済み
- 平成 1 4 年度に「P F I 事業による駐車場整備事業に対する支援制度」創設（交通安全施設等整備事業の補助採択基準に合致する駐車場に国庫補助）

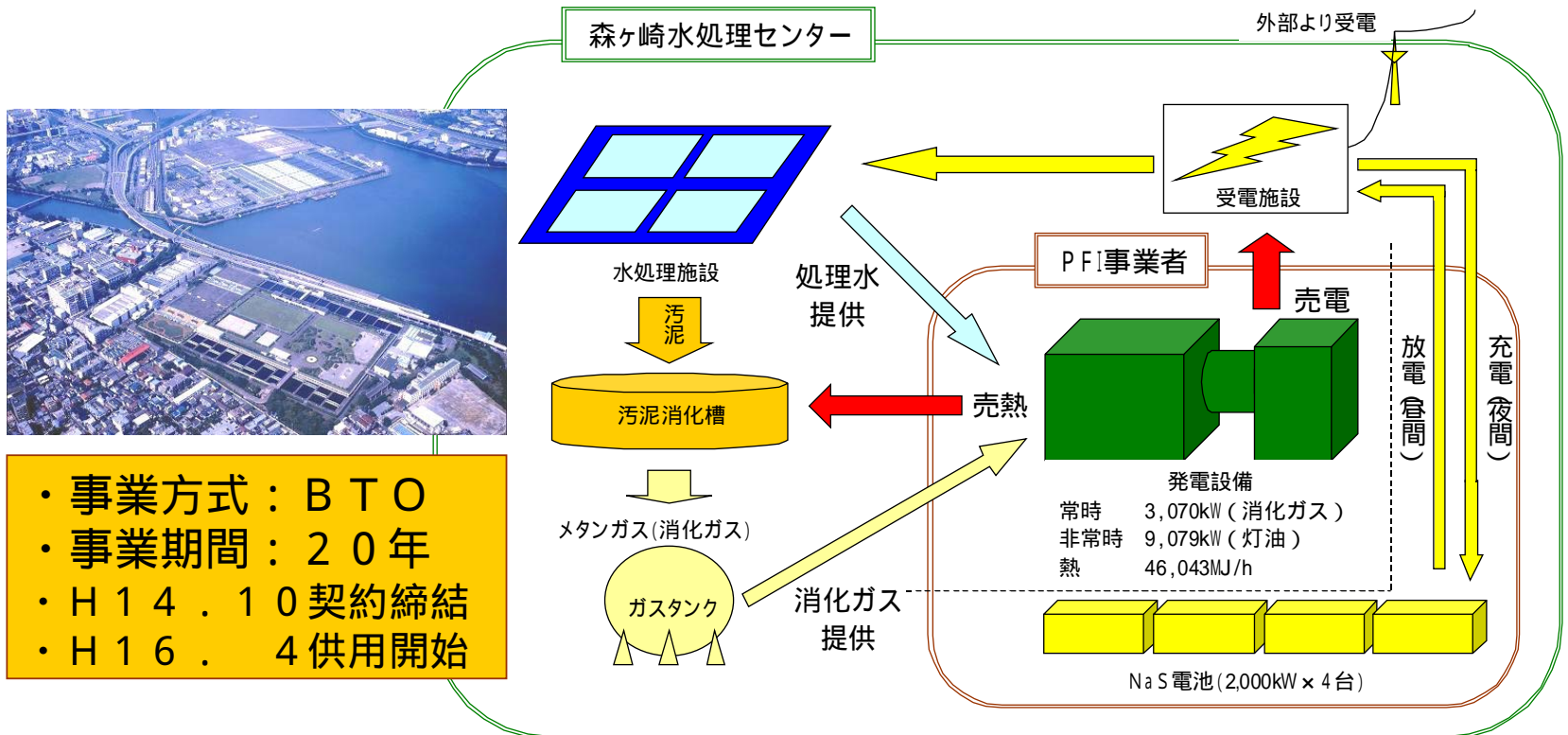
事業名称	実施方式	実施主体	実施方針 公表日
江坂駅南立体駐車場整備事業	B O O	大阪府	H13.1.30
竹の塚西自転車駐車場整備運営事業	B O T	足立区	H13.9.10
鯖江駅周辺駐車場整備事業	B O T	鯖江市	H14.9.30
新浦安駅前複合施設整備運営事業	B T O	浦安市	H15.9.3
大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業	B O T	大竹市	H16.4.16
長洲駅南側周辺駐車場整備等運営事業	B O T	長洲町	H18.11.1

P F I 事業の実施例（下水道関連施設）

11

森ヶ崎水処理センター常用発電事業（東京都）

汚泥処理過程で発生するメタンガスを活用した常用発電施設の整備・運営をP F I方式で実施する。



- ・ 事業方式：B T O
- ・ 事業期間：20年
- ・ H14.10 契約締結
- ・ H16.4 供用開始

PFIの基礎知識

(PFIの特徴と活用のメリット)

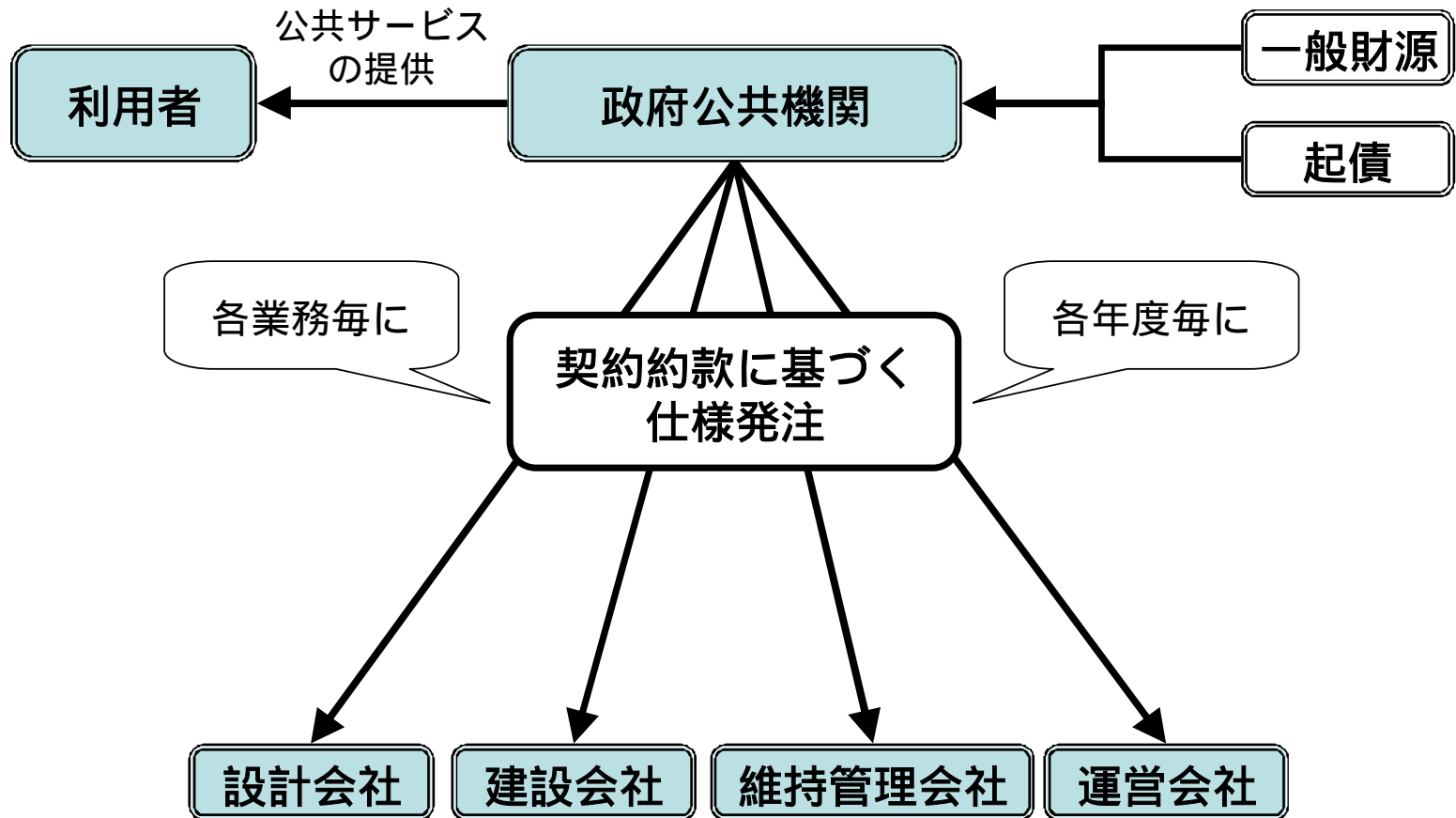
PFI事業における業務範囲

13

	管理者・サービス水準の設定	施設提供 (設計・建設)	サービス提供 (維持管理・運営)
従来型直営	公共	公共	公共
業務委託	公共	公共	民間(一部)
指定管理者制度	公共	公共	民間(包括)
PFI	公共	民間	民間
民営化	民間	民間	民間

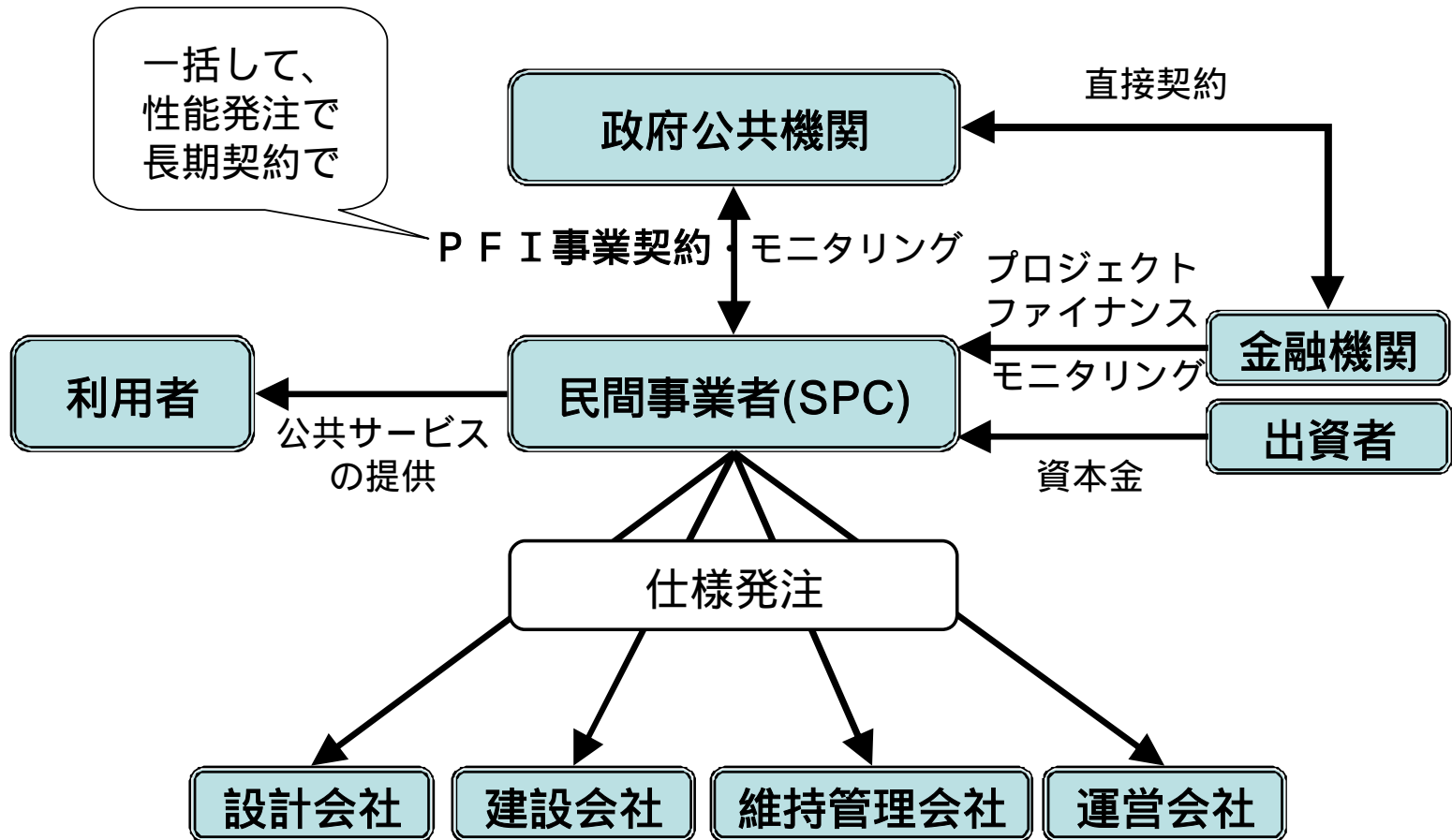
従来方式による事業の基本構造

14



P F I 方式による事業の基本構造

15



典型的な P F I 方式の特徴

16

P F I 方式	従来方式
• 契約書等に基づき、公共と民間で事前に 適切なリスク分担	• 公共がリスク負担 、または顕在化した時点で甲乙協議
• 設計・建設・維持管理・運営の 一括発注 による 長期契約	• 基本的に個別業務・工事毎に 分離した単年度契約
• 公共は達成目標のみを設定し、具体的な実施方法は民間で提案する 性能発注方式	• 公共で定めた実施方法に基づいて業務・工事を行う 仕様発注方式
• 建設費を 民間で立替 (事業者が資金調達)	• 建設費は 公共が負担 (一般財源、起債等)



特徴を個別に取り込んでも事業は実施できるが、
全ての特徴を活用して実施できるのが P F I の特徴

リスクの種類について

共通	不可抗力、物価・金利変動、第三者賠償、住民対応、税制変更等
調査・設計段階	測量・調査、設計変更等
建設段階	工事費増加、工期遅延等
維持管理・運営段階	要求水準未達、施設瑕疵、需要変動、維持管理費増大等

- PFIでは、「リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担する」ことが基本であり、適切に官民のリスク分担を行うことが重要である。

P F I方式のメリット

18

特徴	公共側のメリット	民間側のメリット
適切な官民リスク分担	リスク移転による 事業費縮小	リスクに見合った 対価を獲得
設計・建設・維持管理・運営の一括発注による長期契約	ライフサイクルコストの縮減と工期短縮・早期供用	長期・安定的な事業機会・収益確保
性能発注	民間活用による良質な公共サービス提供	保有するノウハウ 新技術活用による 他社との差別化
建設費を民間で立替 (事業者が資金調達)	初年度負担軽減で 財政支出平準化	長期・安定的な事業機会・収益確保

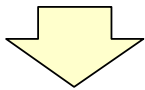
発生しうるデメリット

- ・ 安易なP F I事業件数の増加は後年度負担増による財政硬直化
- ・ 審査に要する期間の長期化、提案経費の増大

P F I 固有の経費

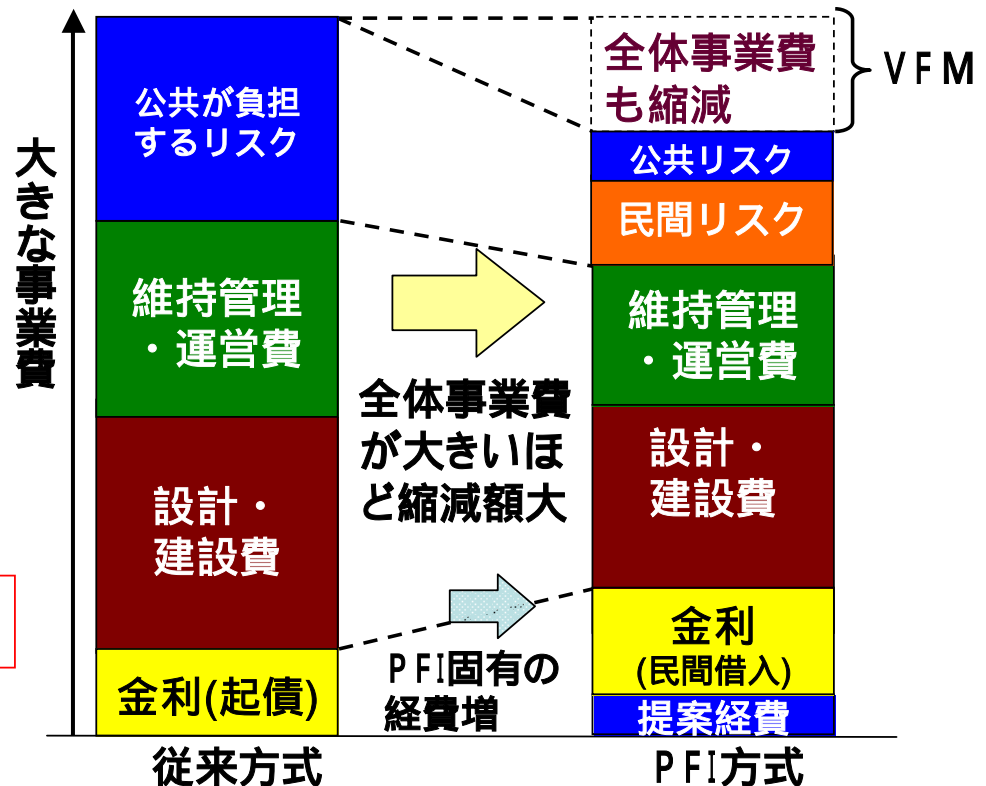
P F I 方式導入には、P F I 固有の経費以上のコスト縮減が必要

- **P F I の導入には** 事業計画等の提案経費や資金調達コスト(金利等)、アドバイザー費用といった P F I 固有の経費以上のコスト縮減が必要



相応の事業規模が必要

提案経費や金利負担経費の増大分以上に整備コストを縮減



真に必要な事業が先にありき

20

- P F I は公共サービスの調達方法にすぎない。
- 「調達方法の P F I」と「事業の実施採択」とは別問題である。
- その公共事業を実施するか否かの意志決定は、**社会的必要性に基づいて行われる。**



- × 「P F I を活用するために事業を実施する」のではない。
- × 「P F I を活用すれば全ての事業で安くなる」わけではない。

PFIへの誤解

PFIが広まるにつれて、誤解も多くなっている。例えば次のような誤解がある。

誤解その1 「PFIは『打出の小槌(こじり)』、公共側に金がなくても建物ができる。まさかそんなことがあるはずもない。事業の採算性は必須であるから、甘言に乗ってはならない。」

誤解その2 「PFIとは民間資金で施設を整備することだ。これも真っ赤な嘘(うそ)だ。二つ間違がある。公共側はサービスを購入するのであって施設を整備するのではない。また、公共側がサービス購入のための

PFIへの誤解

建設論評

負担を免れることはできないのは当然である。起債と同様の注意深さが必要である。

誤解その3 「公共側は事業リスクを負わない」。リスクを負わないなら、高コストはもちろん、事業の中止を覚悟することだ。PFI事業が破綻(はたん)した事例では、公共側に負担が生じ、金融機関は損失ゼロであった。リスクを精査し、そ

の分担を明確にすることなくしてPFIは成り立たない。

誤解その4 「資金コストは借入金利で決まる」。PFIを訳せば、民間の金融による先導である。金融の工夫がなされ、金融市場で監視されるからこそ事業が鍛えられる。銀行借入を前提としてPFIを組み立てるのは安易である。

誤解その5 「PFIは、PFI法の手続きに従わなければならない」。そんなことはない。PFI法は、国が推奨する手続きを定めたに過ぎない。むしろ民間によるさまざまな試みによって公共的なサービスをより良いものにしていくことが肝要である。PFI法によらないPFIへの挑戦こそ、PFIの可能性

性を切り開いてこへ。

誤解その6 「PFIのためにはアドバイザーが必要である」。アドバイザーを拒否することはないが、必要ではない。PFIのための中心的な業務は、必要とする公共サービスを定義すること、契約締結のために関係者が交渉をすること、資金調達などを含めて事業採算を分析することである。自治体の職員が必死で取り組みれば難しい仕事ではない。

誤解その7 「PFIの時代は終わり、これからはPPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)だ」。両者とも、公共サービスの供給のために市場機能を最大限に活用する(こじり)に変わりはない。

コンサルタントのスローガンに踊らされてはならないし、PFIのほがが英国などの経験に裏付けられた堅実さがあると考える。日本で提唱されているPPPの実態は、米国流の不動産開発事業に過ぎないのではないか。

政府財政は火の車だから、必要な公共事業に税を投入することはもはや期待できないと覚悟したほうがよい。公共投資を民間の力で推進する工夫が急務なのである。真に必要な公共サービスを確保するために、政府と民間とのパートナーシップを築く道具として、PFIの可能性をもっと追求すべきであろう。そのためにも、誤解を放置してはならない。

612 (波)

P F I 方式の事業方式（主なもの） 22

B T O [Build Transfer Operate]

- 民間事業者が施設を建設、公共に所有権を移転した後、事業期間終了まで運営
- 一定程度の公共のリスク負担

B O T [Build Operate Transfer]

- 民間事業者が施設を建設、所有したまま運営し、事業期間終了後に公共に所有権を移転
- 事業期間中のリスクの大部分を事業者に移転
- 事業者に固定資産税等の負担が発生

B O O [Build Own Operate]

- 民間事業者が施設を建設、所有したまま運営し、事業期間終了後に解体・撤去
- 民間の自由度が大きい

類型（サービス購入型）

- P F I 事業者が公共サービスを提供し、公共主体がこのサービスに対価を支払い、購入
- P F I 事業者は公共主体からの支払いにより資金回収
- 単純な業務、リスクの小さい業務



類型（独立採算型）

- P F I 事業者が公共主体からの事業許可に基づき、事業を実施
- 利用者からの料金収入によって資金回収
- 公共主体には公共サービスの提供に係る費用負担が発生しない
- 公共部門の関与は計画策定、認可、法的手続き等の実施に限定される



類型（ジョイントベンチャー型）

- P F I 事業者が自ら資金調達を行うが、同時に公的支援も活用し、公共サービスを提供
- 公的支援と利用者からの料金収入によって資金回収
- 政策的に料金を低く設定する必要がある場合など



(1) 方式や類型の選定

- 事業方式（BOT、BTO等）、事業類型（サービス購入型等）は、事業毎に、事業の内容に則して、施設の管理方法や管理内容等により、ふさわしい形態を選択する。

(2) PFI方式以外の事業方式

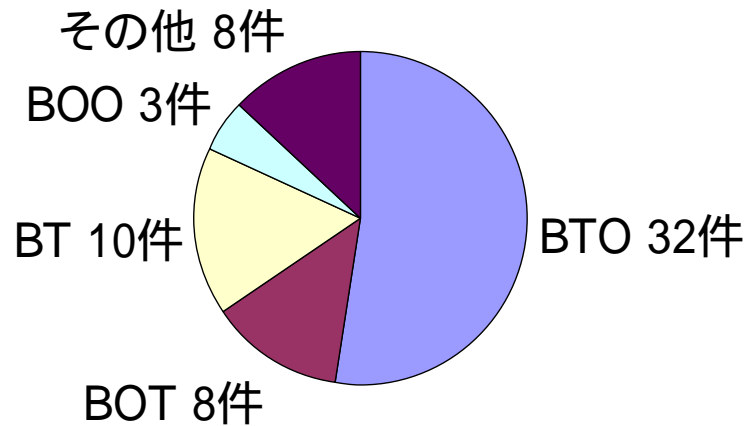
- 事業毎に、事業の内容に則して、各種事業方式との比較から事業方式を検討することが必要である。
- 最初から「PFI」に拘泥せず、指定管理者制度や資金調達を公共が行い施設の設計や建設、運営に民間活力を活用する方式など、幅広く比較検討する。

P F I 実施件数（事業方式・類型別） 27

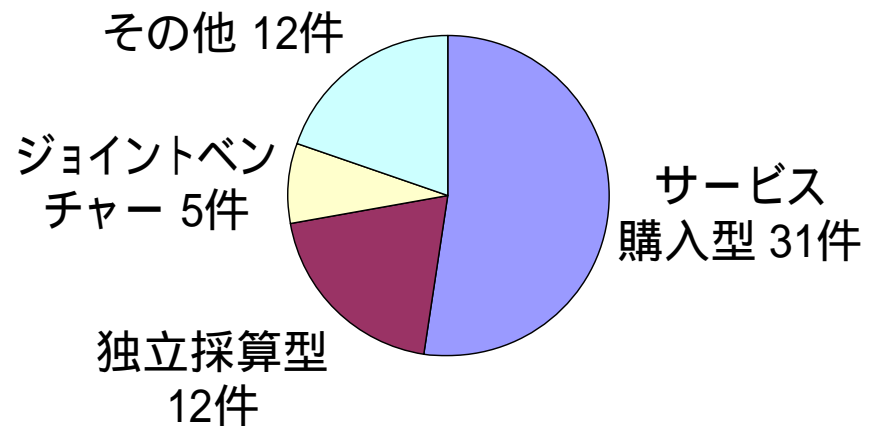
国土交通省所管の P F I 事業実績

(全61件；H19年10月30日現在)

事業方式別



事業類型別



P F I 事業の主な流れ

28

入札前

基本方針等（法第4条）

（内閣総理大臣が策定、P F I 推進委員会の議）

民間事業者からの発案

（制度上、可能な手続き）

事業の発案、導入可能性検討

（**必要性の検証**、P F I で行う場合の
枠組みを検討）

実施方針の策定・公表（法第5条）

（公共施設等の管理者が事業内容
・リスク分担のあり方等を公表）

特定事業の選定（法第6条）

（管理者が公的財政負担の見込額算定
・公共サービス水準の評価）

- P F I 事業として**実施することが適切であると認める特定事業を選定**
- 客観的評価とその結果の公表（法第8条）

P F I 事業の主な流れ

29

入札・契約

民間事業者の選定（法第7条）

（公共：募集・評価・選定
民間：応募・提案）

契約、協定の締結等

競争性の担保、手続きの透明性の確保が重要
事業破綻時の措置等の規定が必要

契約後

事業の実施・モニタリング

（公共：監視 民間：遂行）

事業の終了

（終了手続きを事業契約に沿って実施）

【期間満了後も施設の継続使用を予定する場合】

- 施設内の事業者所有の物件の撤去、事業者から事業を継承する者に対する業務の引き継ぎ、実施に必要な一切の書類の引き渡し等について事業契約に規定

【期間満了後、事業そのものの終了を予定する場合】

- 施設の撤去と現状復帰義務等について事業契約に規定

PFI実施に向けた支援措置

(法律、税制、補助、融資)

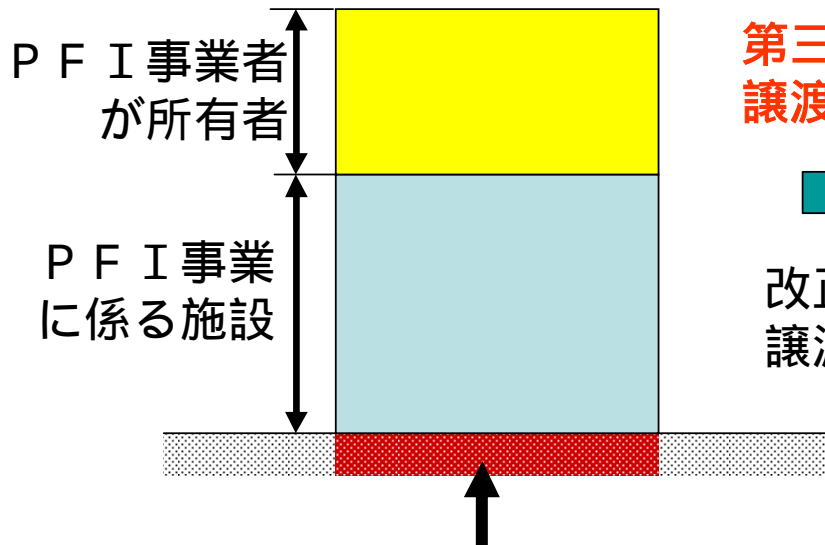
P F I 推進に向けた支援措置 (1) 31

行政財産貸付の拡充 (平成17年PFI法改正)

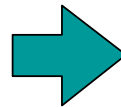
< 公共施設等と民間施設との合築建物の場合 >

<イメージ図>

(改正前)

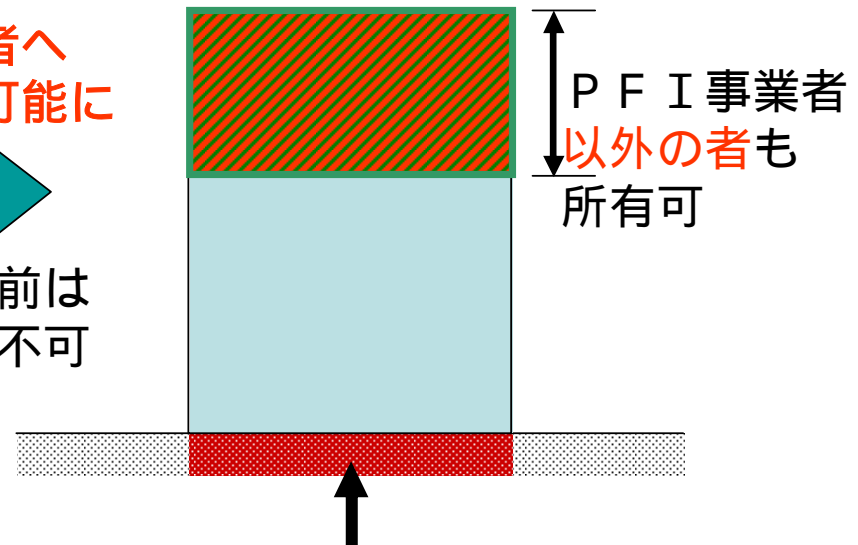


第三者へ
譲渡可能に



改正前は
譲渡不可

(改正後)



行政財産である土地は
P F I 事業者のみに貸付け可能

行政財産である土地を、
民間収益施設部分を譲渡された
第三者にも貸付可能に

P F I 推進に向けた支援措置 (1) 32

行政財産貸付の拡充 (平成17年PFI法改正)

< 合築以外の民間収益施設の併設の場合 >

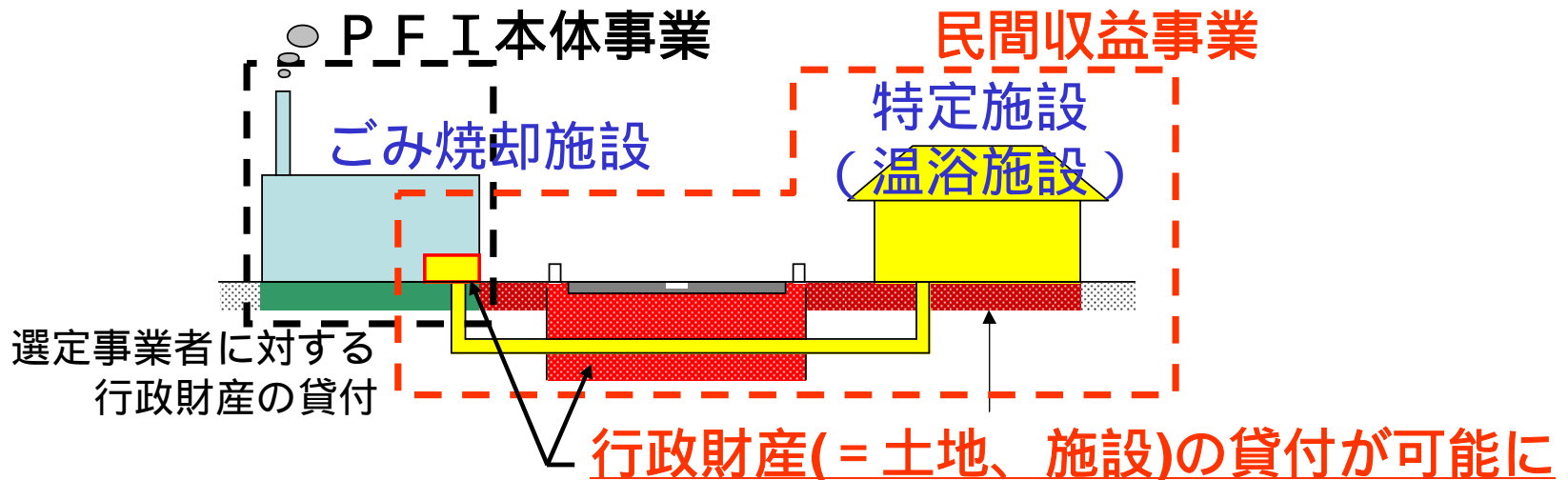
【改正前】行政財産の貸付けは不可能



【改正後】特定施設のうちPFI事業の実施に資するものについては、行政財産をPFI事業者及び特定施設の譲渡等を受けた第三者に貸付け可能

< イメージ図 >

公共施設等のうち、熱供給施設、新エネルギー施設等やこれらに準ずる施設として政令で定めるもの



P F I 推進に向けた支援措置（ 2 ） 33

税制の特例措置

▶ 不動産取得税、固定資産税、都市計画税への特例措置

- P F I 事業（サービス購入型・B O T方式のみ）により整備する家屋及び償却資産について、課税標準を価格の1 / 2にする【平成17年度創設】
- 政府補助を受けて整備する一般廃棄物処理施設及び無利子貸付を受けて整備するコンテナ貨物荷捌き港湾施設の家屋及び償却資産について、課税標準を価格の1 / 2にする

融資制度

- 日本政策投資銀行による P F I 事業者に対する無利子融資制度（事業費の20%程度）
- 港湾のコンテナターミナル（公共荷捌き施設）に対する無利子貸付制度（港湾整備特別会計より）

個別事業の補助金等の取り扱い

◆ 地方公共団体が P F I 事業を実施する際の補助金等の適用に関する国土交通省基本方針

B T O、B O T ともに、P F I 事業で整備された公共施設に対し、**補助金を一括交付することは可能**である。

ただし、B O T 方式に関しては、以下の点について、個別プロジェクトごとに審査を行う必要がある。

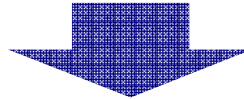
長期安定的に公共施設等を管理・運営できるか
最終的にその公共施設等が公共に移転されることが担保されているか

補助金等適正化法の適用条件（目的外使用の制限、財産処分の制限等）を P F I 事業者が了承するか

国庫補助に対する地方負担について

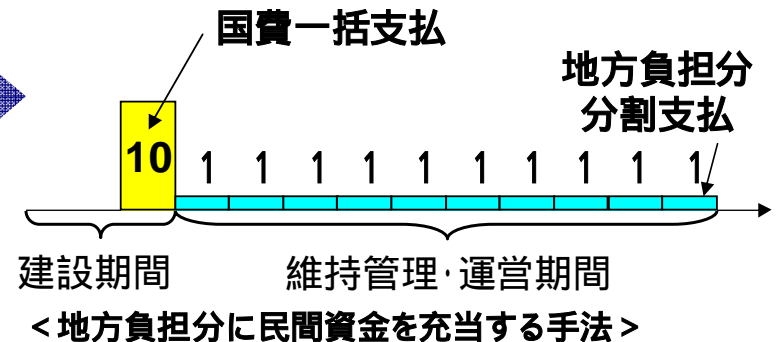
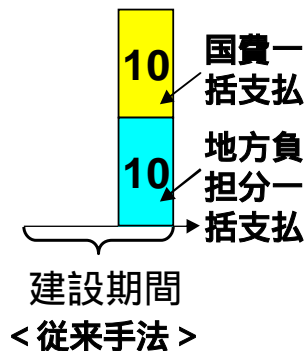
- ◆ 地方公共団体が P F I 事業実施に補助金等を適用する際、その地方負担分に民間資金の充当は可能

現状では、国庫補助に対する地方負担分を一般歳入や地方債等により事業主体が自ら調達している事例がほとんど



地方負担分を事業者が民間資金により調達し、事業主体は事業者に対して、事業期間中に割賦して支払うスキームも可能

(例) 補助率が1/2である国庫補助対象の整備費が20の事業で、維持管理運営期間が10年の場合の公共側の支出の考え方(維持管理・運営に関する費用は除く)



今後の課題

次期「社会資本整備重点計画」の策定について 37

平成19年6月21日

社会資本整備審議会・交通政策審議会計画部会とりまとめ

< P F I に関する課題 >

- ・ 必要な契約プロセスに対する発注者の理解不足
- ・ 事業の進捗状況を的確に確認するモニタリング手法の未確立
- ・ 今後、既存のストックの老朽化に伴う管理コストの増大等に対応する必要

< 対応策 >

民間の能力・資金の活用により効率的かつ効果的に実施できる適切な事業分野においてP F Iを一層推進するとともに、

- ・ 契約プロセスや契約書類の簡素化・標準化など発注に係る負担軽減
- ・ より効果的なモニタリングの手法・体制の確立
- ・ 既存の公的施設の管理・運営についても外部委託（アウトソーシング）等をさらに推進

内閣府 P F I 推進委員会報告（H19.11）

38

- 真の意味の官民のパートナーシップ（官民連携）実現に向けて -

<p>重点的に 検討し、 速やかに 措置を講 ずべき 課題</p>	<ol style="list-style-type: none">1. リスクの分析及びリスクマネジメントについての考え方の整理の必要性2. 要求水準の明確化3. より透明性が高く民間の創意工夫が生かせる入札プロセスの実現4. 契約書等の標準化の推進5. 運営段階における課題に対する適切な対応6. 他の官民連携手法とのノウハウの共有、活用及び必要な調整7. 地球温暖化防止への対応8. 補助金、税制等の支援措置のイコールフットイングの必要性
<p>継続的に 検討すべ き課題</p>	<ol style="list-style-type: none">9. VFM評価についての継続的検討10. ファイナンスについての検討11. コンサルタントの役割の更なる向上の必要性12. 官民双方がノウハウの共有化を図る効率的な仕組みの検討13. プレーヤーの拡大の必要性14. PFIの市場の拡大に向けた検討15. 災害対応その他現下の政策課題にかかわる検討

総務省「PFI事業に関する政策評価」(H20.1) 39

<内閣府に勧告・各省に通知>

1．VFM算出の客観性及び透明性の確保

VFM算出過程・方法の公表を進めるための措置の実施

2．リスク分担の円滑化、適切なリスク管理

リスク分担の内容・理由に関する事例・情報の蓄積

3．モニタリングの的確な実施

モニタリング事項のガイドライン等における明示

4．民間事業者の創意工夫の発揮や応募しやすい環境の整備

要求水準の明確化など事業者の提案に係る負担軽減策の実施

内閣府

- P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン
(H 1 9.6 改正)
- P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
(H 1 3.1)
- V F M に関するガイドライン (H 1 9.6 改正)
- 契約に関するガイドライン (H 1 5.6)
- モニタリングに関するガイドライン (H 1 5.6)
- 「公共施設等の整備等において民間事業者の行い得る業務範囲」について (H 1 6.6)
- 地方公共団体における P F I 事業導入の手引き (H 1 7.3)
- P F I 推進員会中間報告 - 真の意味の官民パートナーシップ
(官民連携) に向けて - (H 1 9.1 1)
- その他 (内閣府 H P 参照 <http://www8.cao.go.jp/pfi/>)

国土交通省

- 国土交通省所管事業を対象としたV F M簡易シミュレーション（第1次検討）（H 1 5.1 0）
- 国土交通省所管事業を対象としたV F M簡易シミュレーション（第2次検討）（H 1 7.2）
- 国土交通省所管事業へのP F I活用参考書（H 1 8.3）
- 国土交通省所管P F I事業における民間収益事業の活用に向けた参考書（H 1 9.1）
- その他（国土交通省H P参照 <http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/policy/kensei.htm#K5>）

ご清聴ありがとうございました

(P F I に関するお問い合わせ先)

国土交通省総合政策局政策課

または所管事業各局窓口・

各地方整備局等窓口まで